



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



16 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3532/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000387-15

**INSTRUCTIVO**

**CC. JOSE DAVID RENDON MORONES Y  
MARIA GUADALUPE RADY DE RENDON**

DOMICILIO: CALLE PASEO DE LOS ESTUDIANTES N°2434, COLONIA CUMBRES 3ER SECTOR,  
MONTERREY, N.L.

**PRESENTE.-**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

En Monterrey, Nuevo León, al día 16-dieciseis días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-387/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-diecisiete de Agosto del año 2015-dos mil quince, por los **CC. JOSE DAVID RENDON MORONES Y MARIA GUADALUPE RADY DE RENDON**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **SENDERO SUR** número **207**, en la Colonia **CONTRY**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **32-032-049**;acreditándolo mediante Escritura Pública Número 6,852-seismil ochocientos cincuenta y dos , de fecha 05-cinco días del mes Abril del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera , Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 18-dieciocho, con ejercicio en este Municipio de Monterrey Nuevo León y Acta de Relotificación de fecha 08-ocho días del mes de Febrero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Titular de la Notaria Pública Número 18-dieciocho, con ejercicio en este municipio de monterrey Nuevo León, según consta en el Acta Número 28,761-veintiocho mil setecientos sesenta y uno del libro de Actas fuera de Protocolo, la cual está inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio Primer Distrito , Monterrey N.L., bajo el número 6732,volumen 214, libro 169 ,Sección Propiedades, Unidad Monterrey; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACION) PARA ESTANCIA , CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una



*J. M. Y.*  
*J.*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



superficie de terreno de 208.00 metros cuadrados, y una construcción total por regularizar de 160.51 metros cuadrados;

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracciones II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II, 228 Fracción I a XIV, 281,282,283,284,285, 286, 287 fracción II y V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.17, 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 26 fracción I, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II Y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.17.3 ESTANCIA, CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS**, se considera como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:.. II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad**



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...”

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

**IV.-** Que atendiendo a que el uso de **ESTANCIA, CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS** conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como CBI Corredor Bajo Impacto, por tanto, le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LTA-

ve  
8.4





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



358/2015, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/629/2015, de fecha 15-quinque de Septiembre del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió Dictamen con número de oficio DPC/793/13-M de fecha 20-veinte de Mayo del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente número PC/240/12/15, Tarjeta Folio número 544/13-M, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, así como las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, relativo al proyecto solicitado de Estancia, Clínica Veterinaria y Venta de Mascotas, en el inmueble que nos ocupa.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21 de Agosto del 2015, se observó que al momento de la inspección se hace constar que el inmueble está en uso para clínica veterinaria y venta de mascotas, aún no se efectúan las adecuaciones para los cajones de estacionamiento.

De lo anterior cabe mencionar que los C.C. José David Rendón Morones y Ma. Guadalupe Rady de Rendón propietarios del predio presenta carta con fecha 18 de Abril del 2016, en la cual manifiestan el compromiso de habilitar las dimensiones de los tres cajones de estacionamiento que actualmente existen en el establecimiento y que marca el reglamento de acuerdo a su normativa, la cual es de 5.00 x 2.70 metros en sus dimensiones por cada cajón y actualmente no cumplimos con lo largo de los 5.00 metros, motivo por el cual hacemos el compromiso de remeternos a la edificación, recorriendo el muro hacia el interior sin afectar demás construcción, dicha remodelación se estaría llevando a cabo posterior a la obtención de la licencia de regularización, motivo de esta solicitud.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total existente de 160.51 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Por Regularizar	M2 Totales	Desglose de Áreas
PLANTA BAJA	160.51	160.51	ESTANCIA, CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS(área de exhibición, recibidor, baños, almacén y oficinas) CON 03-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
<b>Total</b>	<b>160.51</b>	<b>160.51</b>	





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, de acuerdo a la superficie total del predio de 208.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (166.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 (160.51 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.5 veces** (520.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 veces (160.51 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (41.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (47.49 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (20.80 metros cuadrados como mínimo), cabe mencionar que de acuerdo a lo señalado en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que: *"ARTICULO 166. Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaria, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado";* por lo que, para acreditar la antigüedad el interesado anexó documento emitido por la Dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado en fecha 07-siete de Agosto del 2012 por medio de la cual certifica y hace constar que el predio que nos ocupa se dio de alta el 14 de Mayo de 1991, una construcción de 172.00 metros cuadrados, el cual al ser analizado por la Dirección de Ecología, emite dictamen mediante oficio No. 816/DIEC/2016, dentro del expediente administrativo LTA-000358-15 en el cual establece que deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 03-tres árboles de la especie encino con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura, por lo que el interesado presenta Factura No. 995 de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por concepto de 03-tres árboles encinos siempre verde, de las características señaladas, emitida por EL PARIAN JARDINERIA INTEGRAL S.C. DE R.L. DE C.V., cumpliendo de esta manera dicho requerimiento. Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 8, y el proyecto presenta 01 nivel, cumpliendo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; además, cumple con la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, resultando entonces una altura máxima de 32.00 metros y el proyecto presenta una altura de 2.85 metros, dando cumplimiento con el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, donde para el uso de Estancia, Clínica Veterinaria y Venta de Mascotas, se requiere 1-un cajón por cada 40.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 62.09 metros cuadrados de



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones; por lo anterior genera la exigencia de un total de 02- cajones; los cuales resuelve con 03-tres cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

**IX.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/629/2015 de fecha 15- quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** Los interesados acompañan Resolución de Alineamiento Vial de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Sendero Sur N° 207 , en la colonia Contry de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 32-032-049, en la cual indica los siguiente: a) Para la calle Sendero Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.-** El interesado acompaña oficio número DPC/793/13-M, de fecha 20-veinte de Mayo del año 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente número PC/240/12/15, Tarjeta folio No. 544/13-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Tienda de Mascotas, respecto del inmueble ubicado en la calle Sendero Sur número 207,209 y 211, Colonia Contry, identificado con el número de expediente catastral 32-032-049; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**XII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-358/2015, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento destinado para Estancia, Clínica y Venta de Mascotas, relativo al inmueble que nos ocupa; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XIII.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



09-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, elaborada por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con Cedula Profesional número 265729, mediante el cual determina que la estructura sana, de una construcción compatible y segura, llevada a cabo con materiales homogéneos y elásticos, que cuando esta se somete a cargas normales, las presiones se extienden en todas direcciones, guardando así la integridad del sistema resistente. Condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el citado documento.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN**(regularización) para **ESTANCIA,CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS**, en el inmueble ubicado en la calle **SENDERO SUR N° 207**, en el Colonia **CONTRY**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **32-032-049**,el cual tiene una superficie de 208.00 metros cuadrados y una construcción total de 160.51 metros cuadrados que se regulariza.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
  - a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, área libre, áreas jardinadas, etc.).
  - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.



*Handwritten signatures and initials*



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- c) Deberá de respetar el uso de suelo y uso de edificación para **ESTANCIA, CLINICA VETERINARIA Y VENTA DE MASCOTAS**, en el predio en cuestión.
  - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a habilitar y mantener en función 03-tres cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - e) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  - f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  - g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  - k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C) Deberá seguir cumpliendo con los lineamientos en materia de protección civil, señalados mediante oficio número DPC/793/13-M, de fecha 20-veinte de Mayo del año 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente número PC/240/12/15, Tarjeta folio No. 544/13-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, para el uso de Venta de Mascotas, respecto del inmueble ubicado en la calle Sendero Sur número 207,209 y 211, Colonia Contry, identificado con el número de expediente catastral 32-032-049; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



D) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/629/2015, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Sendero Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salidos a los usuarios.

6. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



7. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
8. El propietario o los propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el dictamen número LTA-358/2015, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

#### Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas,





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### **Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### **Contaminación del Agua**

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### **Manejo de Residuos Sólidos**

16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (residuos biológicos infecciosos, frascos con reactivos químicos, medicamentos caducos, etc.).
17. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



SECRETARÍA DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
ECOLOGÍA  
2018



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

21. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02- dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

22. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Suelo y de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Handwritten signatures and initials: "JK", "19", "4", and a large signature "J." at the bottom left.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**



SCS/aedc/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

